

Tribunale Ordinario di Padova | Sezione Civile e Fallimentare
Giudice delegato | dott. G. G. Amenduni
Curatore fallimentare | dott.ssa L. Callegaro
Consulente tecnico | arch. F. Fontana

liquidazione giudiziale 06.2022

[Redacted]

c.fisc./p.iva [Redacted]
e dei soci

[Redacted]

c.fisc./p.iva [Redacted] (in censo anche [Redacted])

[Redacted]

c.fisc./p.iva [Redacted]

01

relazione di stima

beni immobili in
Borgoricco di Padova e
Camposampiero di Padova

fabrizio fontana | architetto
n° 1184 Albo Ordine Architetti P.P.e C. | Provincia di Padova
n° 2563 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Padova
via pozzacale, 11 | 35037 teolo_pd_italy
info@fabriziofontana.net | www.fabriziofontana.net

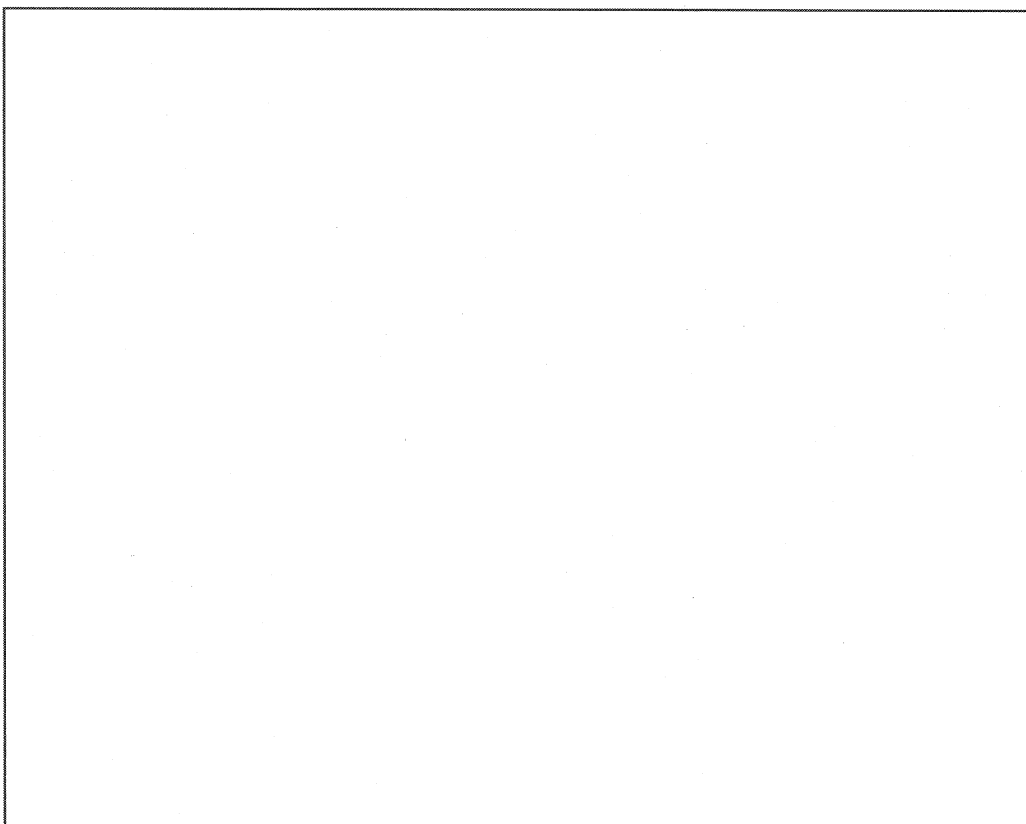
COPIA CORTESIA CONFORME ALL' ORIGINALE DEPOSITATO TELEMATICAMENTE IL.....



Tribunale Ordinario di Padova | Sezione Civile e Fallimentare
 Giudice delegato | dott. G. G. Amenduni
 Curatore fallimentare | dott.ssa L. Callegaro
 Liquidazione giudiziale 06.2022

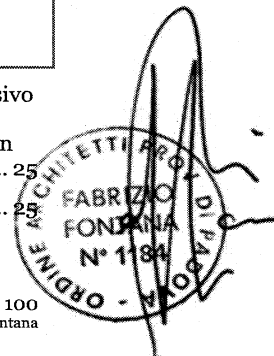
Indice dei capitoli

capitolo 0.	premesse generali.....	7
0.1.	incarico	7
0.2.	accertamenti, indagini ed attività eseguite	8
0.3.	limiti.....	8
0.4.	assunzioni	9
0.5.	criteri generali di stima adottati.	10
0.6.	formazione e consistenza dei lotti	14



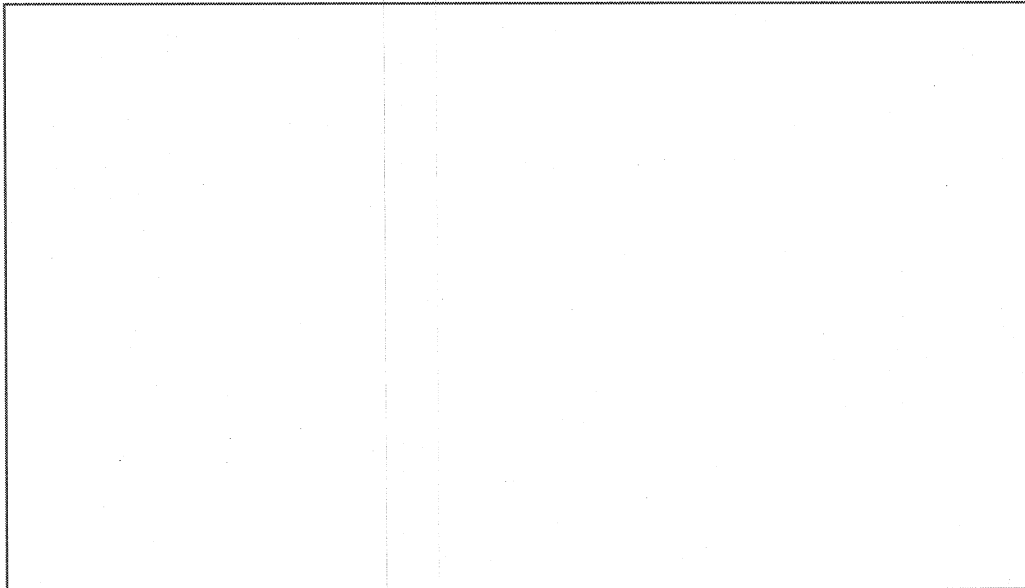
capitolo 2.	lotto 02_ abitazione cielo terra con annesso ricoveri attrezzi parzialmente abusivo e tensostruttura amovibile anch'essa non legittimata, scoperto pertinenziale di circa 2.590 mq. censuari oltre a terreno agricolo di circa 3.209 mq. censuari con accesso dalla via Pelosa (civico 91) a Borgoricco di Padova.	25
2.1.	lotto 02 _diritto venduto	25

pagina 2 di 100
 architetto fabrizio fontana

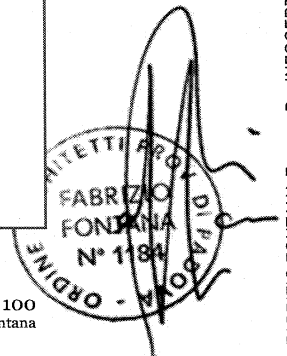


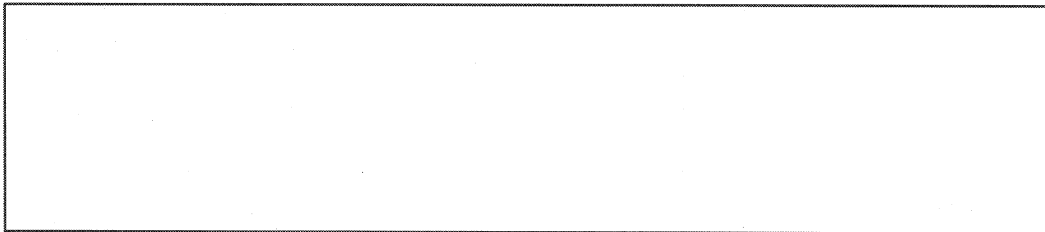
Tribunale Ordinario di Padova | Sezione Civile e Fallimentare
Giudice delegato | dott. G. G. Amenduni
Curatore fallimentare | dott.ssa L. Callegaro
Liquidazione giudiziale 06.2022

2.2.	lotto 02_ubicazione dei beni	26
2.3.	lotto 02_qualità dei beni.....	26
2.4.	lotto 02_composizione dei beni	26
2.5.	lotto 02_identificazione catastale odierna dei beni.....	27
2.6.	lotto 02_correttezza dell'accatastamento.	28
2.7.	lotto 02_storia catastale dei beni.	29
2.8.	lotto 02_confini catastali dei beni.....	31
2.9.	lotto 02_proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote.....	31
2.10.	lotto 02_provenienza dei beni.....	32
2.11.	lotto 02_occupazione stato locativo congruità del canone.....	33
2.12.	lotto 02_condominio	33
2.13.	lotto 02_vincoli ed oneri.....	34
2.14.	lotto 02_formalità pregiudizievoli	34
2.15.	lotto 02_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.....	36
2.16.	lotto 02_destinazione urbanistica delle aree	38
2.17.	lotto 02_attestazione di prestazione energetica	38
2.18.	lotto 02_descrizione dei beni	39
2.19.	lotto 02_valore stimato	40

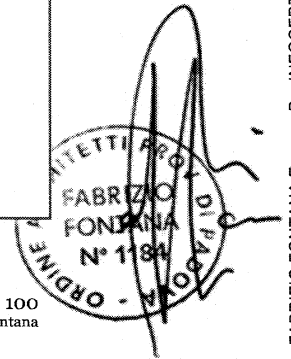
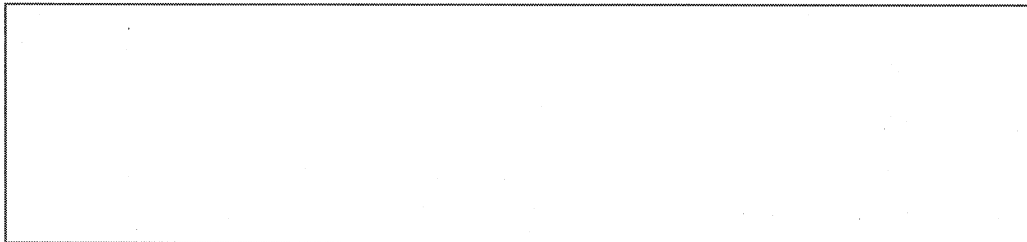


pagina 3 di 100
architetto fabrizio fontana

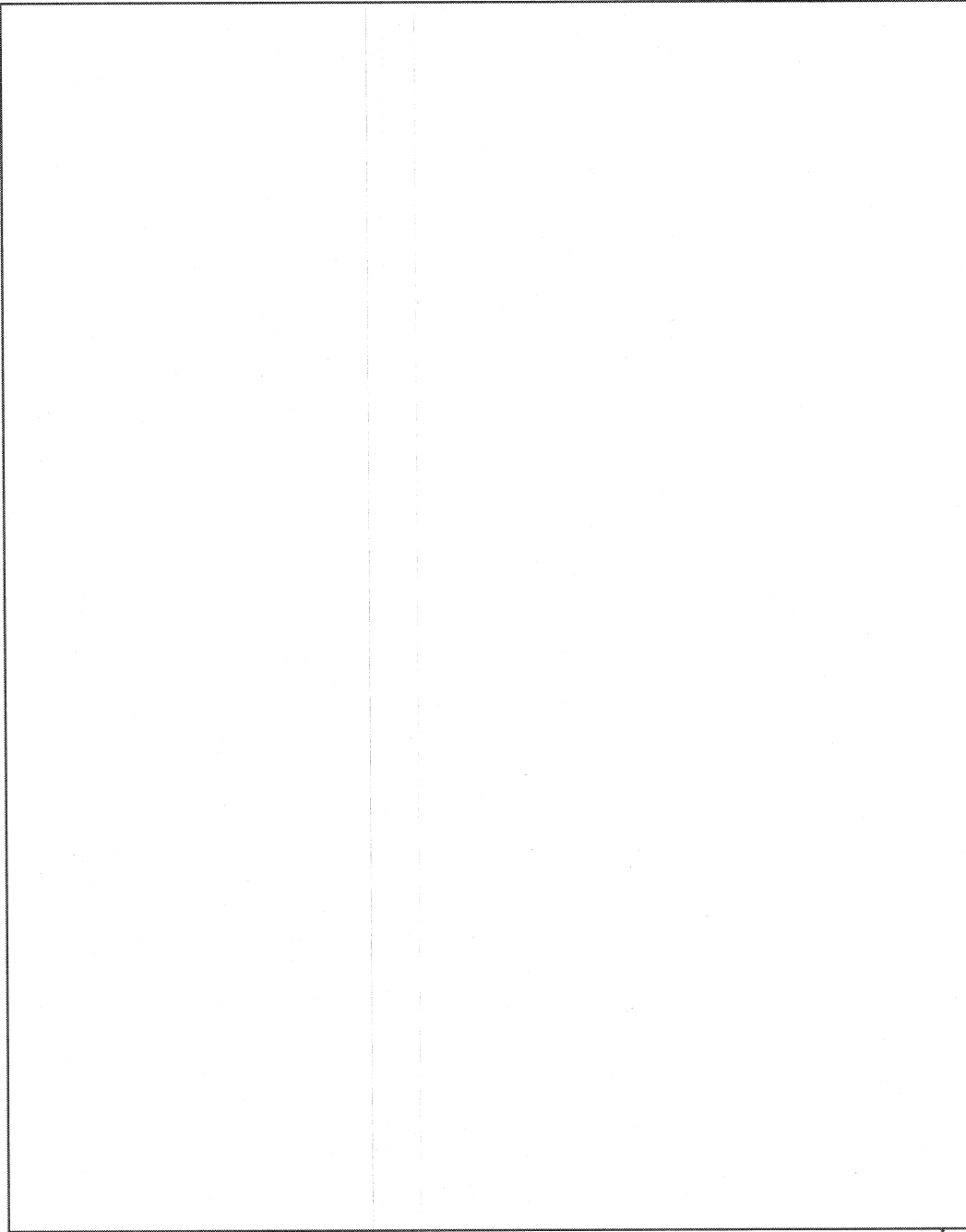




capitolo 4.	lotto 04_ terreni agricoli di complessivi circa 14.000 mq. censuari con accesso dalla via Colombaretta a Camposampiero di Padova	51
4.1.	lotto 04_ diritto venduto	51
4.2.	lotto 04_ ubicazione dei beni	52
4.3.	lotto 04_ qualità dei beni	52
4.4.	lotto 04_ composizione dei beni	52
4.5.	lotto 04_ identificazione catastale odierna dei beni	52
4.6.	lotto 04_ correttezza dell'accatastamento.	53
4.7.	lotto 04_ storia catastale dei beni	53
4.8.	lotto 04_ confini catastali dei beni	54
4.9.	lotto 04_ proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote	54
4.10.	lotto 04_ provenienza dei beni	54
4.11.	lotto 04_ occupazione stato locativo congruità del canone	55
4.12.	lotto 04_ condominio	55
4.13.	lotto 04_ vincoli ed oneri	56
4.14.	lotto 04_ formalità pregiudizievoli	56
4.15.	lotto 04_ regolarità edilizia e sanabilità degli abusi	57
4.16.	lotto 04_ destinazione urbanistica delle aree	57
4.17.	lotto 04_ attestazione di prestazione energetica	57
4.18.	lotto 04_ descrizione dei beni	58
4.19.	lotto 04_ valore stimato	59



Tribunale Ordinario di Padova | Sezione Civile e Fallimentare
Giudice delegato | dott. G. Amenduni
Curatore fallimentare | dott.ssa L. Callegaro
Liquidazione giudiziale 06.2022

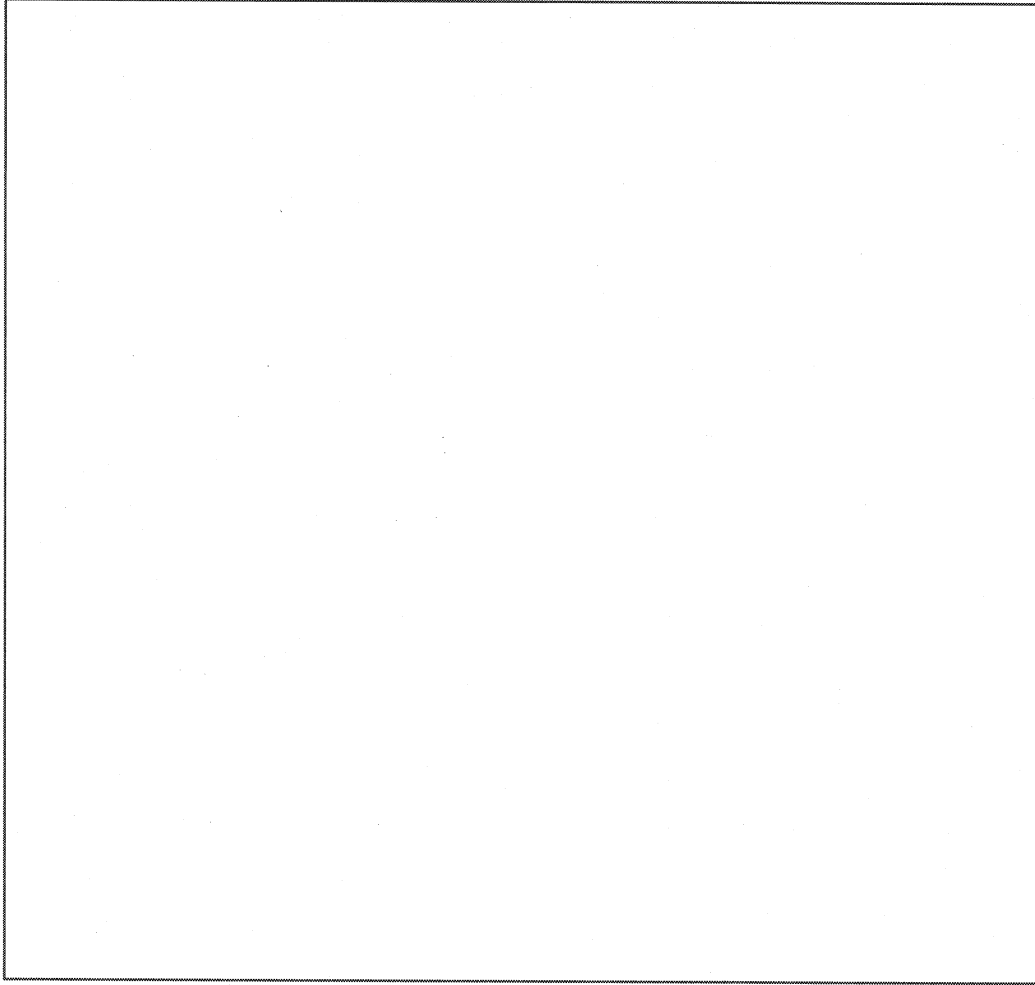


Stampa circolare con firma manoscritta:
FABRIZIO FONTANA
N° 1184
- ORDINE -
FABRIZIO FONTANA

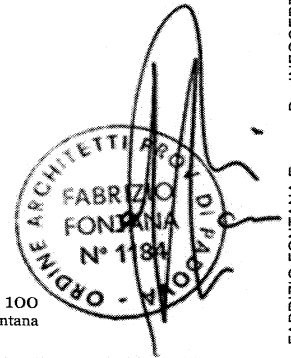
pagina 5 di 100
architetto fabrizio fontana



Tribunale Ordinario di Padova | Sezione Civile e Fallimentare
Giudice delegato | dott. G. G. Amenduni
Curatore fallimentare | dott.ssa L. Callegaro
Liquidazione giudiziale 06.2022



capitolo 8.	Valori riepilogativi dei lotti.....	99
.	allegati	99



capitolo 0. premesse generali**0.1. incarico**

Con determina del 21 novembre 2022 il Giudice Delegato, Dottor G. G. Amenduni, autorizzava la curatela ad avvalersi dello scrivente architetto **Fabrizio Fontana**, nato a Padova il 18 aprile 1967, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero 1184, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 2563, con studio al civico 11 della via Pozzacale in Teolo di Padova, quale esperto stimatore dei beni immobili nelle disponibilità del Procedura di liquidazione Giudiziale rubricato al nr. 06.2022 e denominata

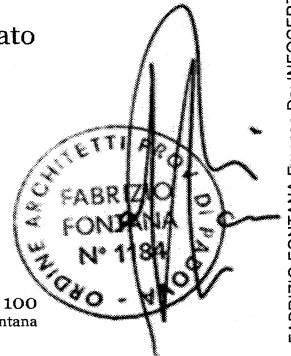
10 [redacted] con sede [redacted]
[redacted], c.fisc./p.iva [redacted] avente ad oggetto [redacted]
[redacted] e dei soci [redacted], nata a [redacted], c.fisc./p.iva [redacted] (in censo anche [redacted]) e [redacted] nato a [redacted] il

15 [redacted] fisc./p.iva [redacted] entrambi residenti [redacted]
[redacted].

Il Consulente incaricato riceveva mandato di redigere la relazione di stima dei beni immobiliari procedendo preliminarmente con le verifiche di rito al fine di reperire tutte le informazioni utili e necessarie all'alienazione forzata degli stessi, nonché

20 alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

Con la redazione del presente elaborato completo delle verifiche effettuate in ordine alle regolarità/conformità catastali, sull'occupazione, sugli eventuali vincoli e oneri nonché sulle formalità pregiudizievoli si dà compimento al mandato ricevuto.



25 **0.2. accertamenti, indagini ed attività eseguite**

Lo scrivente tecnico in corso di consulenza ed in giorni diversi provvedeva a:

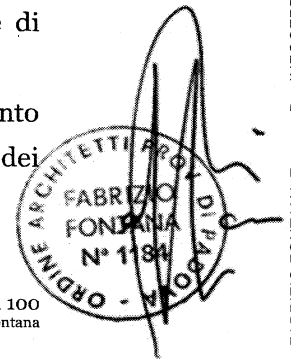
- effettuare le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni acquisiti al fallimento, nonché a reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
- 30 • accedere agli archivi tecnici comunali al fine di reperire la documentazione tecnica ivi presente;
- ispezionare i luoghi oggetto di perizia al fine di accertare l'attuale stato di fatto e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici di cui ai titoli abilitativi;
- 35 • realizzare un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano alla presente relazione le relative stampe fotografiche;
- acquisire i titoli di provenienza;
- effettuare indagini di mercato in loco;
- provvedere alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

40 Ispezioni, indagini e attività tutte utili e finalizzate a dar compimento all'incarico assegnato.

0.3. limiti

- A. Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dei beni (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di
- 45 costruzione, rispondenza alle norme degli impianti e delle stratigrafie degli involucri edili, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure e rilevazioni a campione in fase di sopralluogo;
- B. Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle catastali in quanto
- 50 l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo;

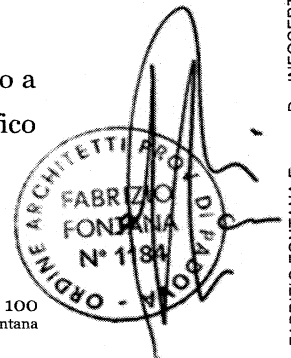
pagina 8 di 100
architetto fabrizio fontana



- C. Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni normative da parte degli organi e/o enti preposti nonché a onorari professionali;
- 55 D. Impossibilità di analizzare la natura dei terreni e dei materiali da costruzione dei fabbricati al fine di verificare l'eventuale presenza di agenti inquinanti/contaminanti i suoli;

0.4. assunzioni

- E. Si assume che i beni siano da considerarsi parzialmente occupati così come
60 riferito dalla Curatela e potuto accertare dallo scrivente;
- F. Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e/o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici ancorché eventuali verifiche successive dovessero rilevare difformità poiché la vendita è comunque da intendersi a corpo e non a misura;
- 65 G. Per quanto non riportato nella presente valutazione si assume che la realtà edificatoria sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali e Catasto) e che, qualora in presenza di fabbricati legittimati da titoli abilitativi, le responsabilità conseguenti ad errate valutazioni e/o dichiarazioni mendaci debbano essere attribuite a soggetti terzi ed estranei allo scrivente e/o agli organi di procedura (Enti che hanno rilasciato i medesimi titoli o ai professionisti tecnici redattori di progetti, direzione lavori e/o asseveranti);
- 70
- H. Si assume che le previsioni urbanistiche coincidano con quelle ricavate dagli strumenti urbanistici vigenti rinvenibili sul sito istituzionale del Comune di
75 Competenza;
- I. Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico



capitolo, dove sono calcolati con stima sommaria e da ritenersi solo indicativi e non vincolanti.

- 80 J. Si assume che i materiali documentali forniti allo scrivente dagli Uffici Tecnici Comunali interessati dall'istanza di accesso all'uopo presentata con i dati in possesso coincidano con tutto il materiale presente presso gli archivi stessi.
- K. Si assume che i materiali edilizi ed i terreni sottostanti i fabbricati e/o agricoli siano privi di agenti inquinanti/contaminanti ed in ogni caso che l'eventuale
85 circostanza sia sconosciuta agli organi di procedura e allo scrivente Consulente tecnico.

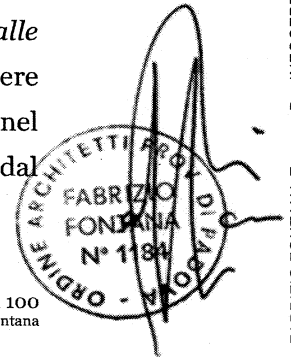
0.5. criteri generali di stima adottati.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS) editi dall'International Valuation Standard Committee *il valore di mercato è l'importo al quale un*
90 *determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

95 La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

– *"... alla data della valutazione..."* stabilisce che il valore di mercato debba riferirsi ad una definita, in quanto i mercati e le loro condizioni variano ed il valore può
100 risultare scorretto o inappropriato in un momento differente;

– *"... in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."* indica che i contraenti non debbano essere disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà cioè un prezzo più alto di quello richiesto dal



105 mercato mentre il venditore sarà motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo
ottenibile sul mercato;

– “... *dopo un'adeguata promozione commerciale...*” e cioè che l'immobile è offerto
sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo
ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare
110 secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da
permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di
potenziali acquirenti;

– “... *nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di
causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...*” presuppone che i contraenti
115 siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e
che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata
né indebitamente costretta a portarla a compimento.

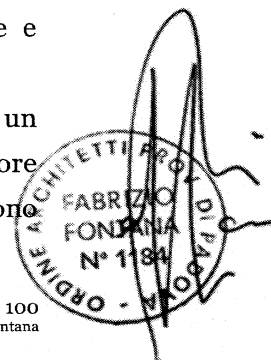
I metodi estimativi richiamati dagli standard internazionali sono riconducibili a tre
approcci:

- 120
- *Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato;*
 - *Income Approach o metodo finanziario della capitalizzazione dei redditi futuri;*
 - *Cost Approach o metodo dei costi.*

La scelta sull'applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo
125 finanziario e metodo dei costi) è legata all'immobile da valutare e al suo contesto
tecnico, economico e giuridico.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle
compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.
Il **metodo del confronto di mercato** è ritenuto il più diretto, probante e
130 documentato metodo per valutare un immobile.

Il **metodo finanziario** considera la capacità di generare benefici monetari di un
immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale. Il valore
di mercato si basa sulla capitalizzazione del reddito. I canoni di mercato sono



135 rilevati per gli immobili comparabili ed i saggi di capitalizzazione sono estratti nel
segmento di mercato dell'immobile da valutare e in segmenti di mercato prossimi.
Per immobili con caratteristiche speciali e in assenza di dati immobiliari di
compravendite e di affitti è possibile simulare il mercato delle compravendite
mediante il metodo dei costi, che determina il valore di mercato di un immobile
140 edificato, sommando il valore dell'area al costo di ricostruzione del fabbricato
esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Per tutti i lotti della presente relazione si procederà attraverso la verifica con la
metodologia del *confronto di mercato*.

Sinteticamente il principio su cui si base tale procedimento è che il mercato fissa il
prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di
145 immobili simili appartenenti allo stesso segmento.

Inoltre la "funzione comparativa estimativa" afferma che la differenza di prezzo tra
due immobili è rapportata alle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

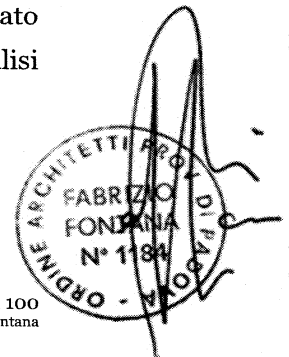
In base ai prezzi rilevati nelle transazioni di immobili comparabili e/o dei borsini
immobiliari noti è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante
150 opportuni adeguamenti (omogeneizzazione o caratterizzazione) che tengano conto
della specificità di ciascun bene.

I valori ricavati saranno ricondotti ad unitari con base il mq. commerciale lordo
omogeneizzato, calcolato cioè secondo le norme tecniche di cui all'allegato C del
D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Le superfici di riferimento sono ricavate dagli
155 elaborati grafici presenti nei titoli abilitativi e/o da quelli ricavati dalle planimetrie
catastali: sono pertanto da ritenersi indicative e non vincolanti per la vendita che,
infatti, è da considerarsi a corpo e non a misura.

Individuato il range di prezzi minimi e massimi, il valore di calcolo utilizzato
deriverà dal gradiente qualitativo complessivo del bene dedotto attraverso l'analisi
160 delle condizioni intrinseche ed estrinseche che seguono:

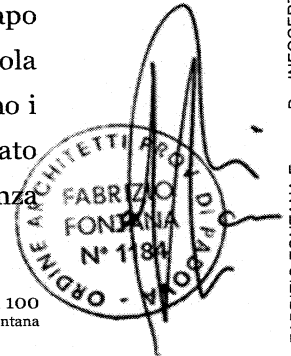
caratteristiche estrinseche

- o L'accessibilità, cioè le modalità con cui si può raggiungere la zona;



- o La qualità e quantità di dotazione di strutture e servizi pubblici nelle vicinanze;
caratteristiche intrinseche
- 165 o Tipologia edilizia;
- o Prospicienza/promiscuità;
- o Epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- o Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;
- o Qualità delle finiture interne;
- 170 o Livello di piano;
- o Dimensioni;
- o Distribuzione interna ed orientamento;
- o Dotazioni esterne complementari (es: posti auto scoperti, ricoveri per bici, etc.)
- o Performance energetica;
- 175 o Dotazioni impiantistiche;
- o Qualità complessiva dell'edificio e grado di manutenzione;

Si ribadisce e precisa ulteriormente che, anche quando non espressamente specificato, nel valore finale di stima dei beni sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, alla bonifica eventuale di agenti inquinanti sopra e sotto suolo, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento dell'agibilità qualora non presente, alle riparazioni degli impianti tecnologici, al loro adeguamento e conformità alle norme tecniche, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, alle spese condominiali pregresse nei termini di legge, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali anche occulti - in quanto sconosciuti dalla procedura - che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nelle stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti. Per tali ragioni i valori di mercato individuati sono corretti percentualmente in difetto con la voce generica "assenza



di garanzia per vizi” che è da contemplarsi forfettaria - così come quelle spese ed i costi quantificati in narrativa che precede - pertanto non quale sommatoria esatta dei costi che l’acquirente i beni dovrà eventualmente sostenere per la sistemazione, conformazione e/o rimessa in pristino in quanto conseguenti a scelte e contrattazioni a libero mercato parzialmente soggettive.

o.6. formazione e consistenza dei lotti.

I beni nelle disponibilità della procedura risultano i seguenti:

200

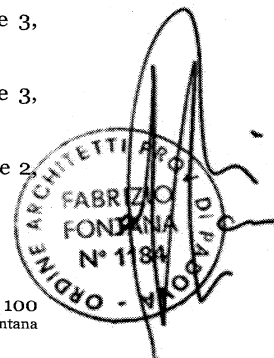
205

3. Nct, BORGORICCO(PD), **foglio 8, mappale 175**, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 1490, rendita R.D. Euro 9,75; R.A. Euro 6,93;
4. Nct, BORGORICCO(PD), **foglio 8, mappale 335**, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 806, rendita R.D. Euro 5,27; R.A. Euro 3,75
5. Nct, BORGORICCO(PD), **foglio 8, mappale 336**, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 50, rendita R.D. Euro 0,33; R.A. Euro 0,23
6. Nct, BORGORICCO(PD), **foglio 8, mappale 337**, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 21, rendita R.D. Euro 0,14; R.A. Euro 0,10
7. Nct, BORGORICCO(PD), **foglio 8, mappale 339**, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 842, rendita R.D. Euro 5,51; R.A. Euro 3,91
8. Nct, BORGORICCO(PD) VIA PELOSA n. 91 Piano T - 1, **foglio 8, mappale 153**, Cat. A/7, Classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita Euro 877,98;0

215

220

10. Nct, CAMPOSAMPIERO(PD), **foglio 22, mappale 635**, tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 6240, rendita R.D. Euro 40,83; R.A. Euro 29,00
11. Nct, CAMPOSAMPIERO(PD), **foglio 22, mappale 637**, tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 7620, rendita R.D. Euro 49,86; R.A. Euro 35,42
12. Nct, CAMPOSAMPIERO(PD), **foglio 22, mappale 639**, tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 140, rendita R.D. Euro 1,11; R.A. Euro 0,72



Tribunale Ordinario di Padova | Sezione Civile e Fallimentare
Giudice delegato | dott. G. G. Amenduni
Curatore fallimentare | dott.ssa L. Callegaro
Liquidazione giudiziale 06.2022

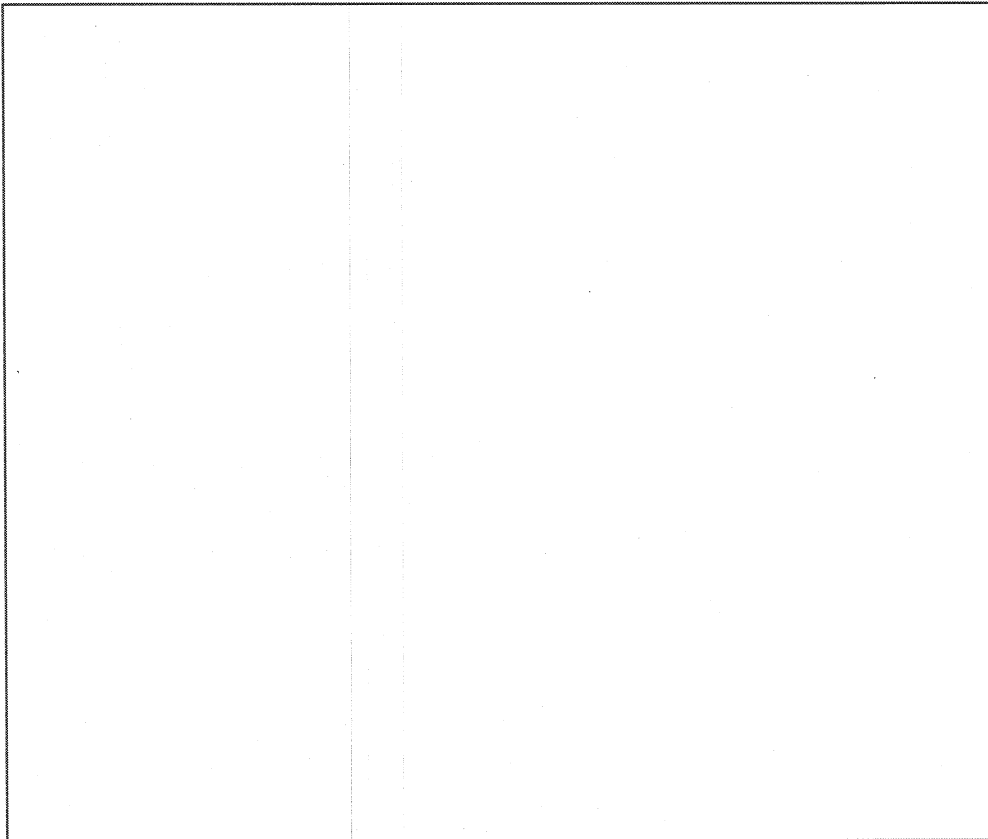
225

230

235

240

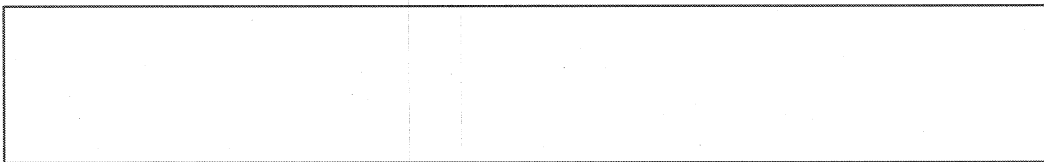
245



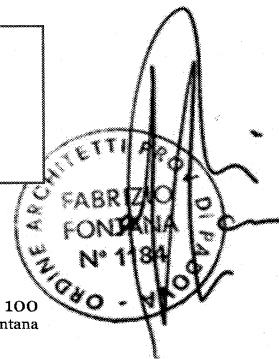
250

Dagli accertamenti effettuati e per quanto sarà rilevato nei capitoli successivi, lo scrivente consulente tecnico ritiene che i beni nelle disponibilità della procedura consentano la formazione dei seguenti lotti minimi e che tale scelta sia da considerarsi opportuna e conveniente ai fini di un'alienazione vantaggiosa e proficua degli stessi:

255



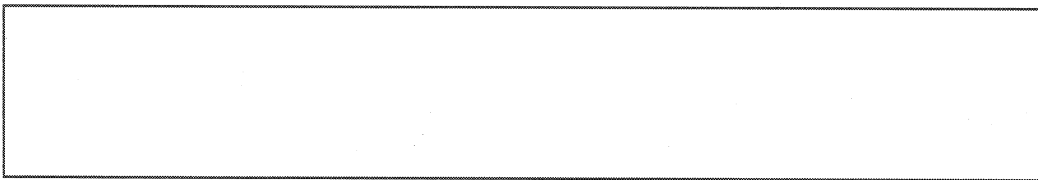
pagina 15 di 100
architetto fabrizio fontana



lotto 02 (beni n. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 precedente elenco)

abitazione cielo terra con annesso ricoveri attrezzi parzialmente abusivo e
tensostruttura amovibile anch'essa non legittimata, scoperto pertinenziale di circa
260 2.590 mq. censuari oltre a terreno agricolo di circa 3.209 mq. censuari con accesso
dalla via Pelosa (civico 91) a Borgoricco di Padova.

265



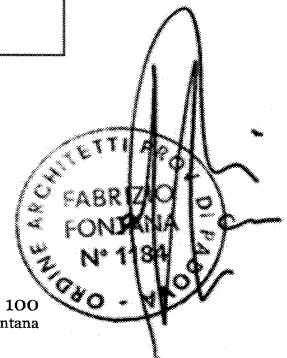
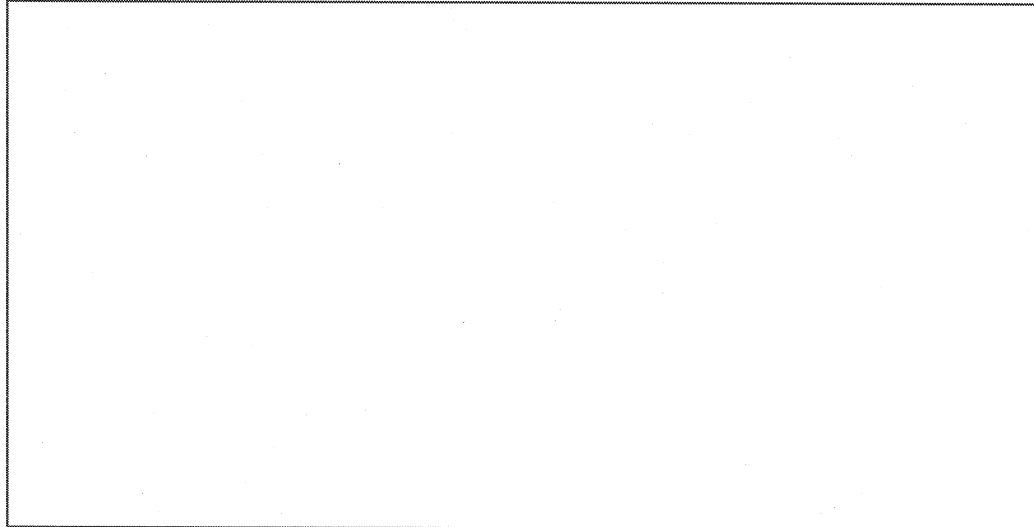
lotto 04 (beni n. 10, 11 e 12 precedente elenco)

terreni agricoli di circa 14.000 mq. censuari con accesso da via Colombaretta a
Camposampiero di Padova.

270

275

280



460 **capitolo 2. lotto 02_** abitazione cielo terra con annesso ricoveri attrezzi
parzialmente abusivo e tensostruttura amovibile anch'essa
non legittimata, scoperto pertinenziale di circa 2.590 mq.
censuari oltre a terreno agricolo di circa 3.209 mq. censuari
con accesso dalla via Pelosa (civico 91) a Borgoricco di Pa-
dova.

465

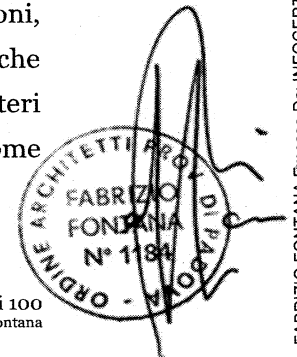


2.1. lotto 02_ diritto venduto

quota 1/1 di proprietà.

470 Nel lotto sono da considerarsi compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti nonché l'eventuale quota proporzionale sulle parti comuni degli interi edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come previste dall'art. 1117 e segg. del C.C.

pagina 25 di 100
architetto fabrizio fontana



475 **2.2. lotto 02_ubicazione dei beni**

Comune di Borgoricco, con accesso principale dalla via Pelosa 91

Coordinate geografiche lat. 45°32'44.6"N – long. 11°57'07.9"E

[\(link google maps su pdf originario\)](#)

2.3. lotto 02_qualità dei beni

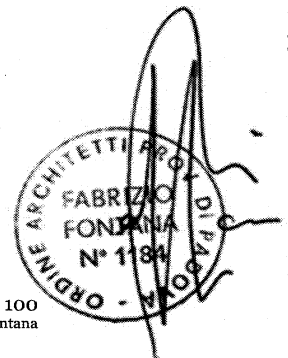
480 unità residenziale monofamiliare con fabbricati illegittimi oltre a scoperto e terreni agricoli per complessivi lordi censuari mq. 5.799 mq.

2.4. lotto 02_composizione dei beni

La descrizione che segue si limita ad elencare i soli locali/beni legittimi e non tiene conto pertanto delle non conformità ed abusi rilevati.

485 *Abitazione.*

- ingresso di circa arrotondati mq. 8,70
- pranzo/soggiorno di circa arrotondati mq. 39,60
- cucina di circa arrotondati mq. 17,80
- corridoio notte di circa arrotondati mq. 10,70
- 490 • anti camera di circa arrotondati mq. 4,40
- bagno di circa arrotondati mq. 6,90
- camera di circa arrotondati mq. 17,80
- camera di circa arrotondati mq. 11,90
- camera di circa arrotondati mq. 13,90
- 495 • anti camera di circa arrotondati mq. 4,40
- vano(bagno) di circa arrotondati mq. 5,70
- centrale termica (bagno) di circa arrotondati mq. 5,90
- cantina di circa arrotondati mq. 8,90
- disimpegno di circa arrotondati mq. 6,90



- 500
- ricovero carri di circa arrotondati mq. 49,50
 - sottotetto di circa arrotondati mq. 55,40

Ricovero attrezzi.

- ricovero attrezzi di circa arrotondati mq. 70,50

Scoperto pertinenziale dell'abitazione

- 505
- 2.590 mq lordi (comprensivi degli ingombri degli edifici)

Terreni agricoli

- complessivi 3.209 mq.

2.5. lotto 02_ identificazione catastale odierna dei beni.

Unità immobiliari così distinte in censo:

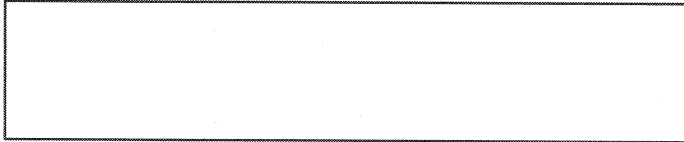
- 510
- 3 | Nct, BORGORICCO(PD), **foglio 8, mappale 175**, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 1.490, rendita R.D. Euro 9,75; R.A. Euro 6,93;
- 4 | Nct, BORGORICCO(PD), **foglio 8, mappale 335**, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 806, rendita R.D. Euro 5,27; R.A. Euro 3,75
- 515
- 5 | Nct, BORGORICCO(PD), **foglio 8, mappale 336**, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 50, rendita R.D. Euro 0,33; R.A. Euro 0,23
- 6 | Nct, BORGORICCO(PD), **foglio 8, mappale 337**, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 21, rendita R.D. Euro 0,14; R.A. Euro 0,10
- 7 | Nct, BORGORICCO(PD), **foglio 8, mappale 339**, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 842, rendita R.D. Euro 5,51; R.A. Euro 3,91
- 520
- 8 | Nceu, BORGORICCO(PD) VIA PELOSA n. 91 Piano T - 1, **foglio 8, mappale 153**, Cat. A/7, Classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita Euro 877,98;0

Quest'ultimo insistente su terreno così censito:

- 525
- Nct, BORGORICCO(PD), **foglio 8, mappale 153**, Ente Urbano di mq. censuari 2.590.

I beni risultano intestati in censo alla data dell'ispezione a:





530 **proprietà 1/1** (soggetto fallito)

Si veda allegato 07

2.6. lotto 02_ correttezza dell'accatastamento.

535 Premettendo che non forma parte dell'incarico la rilevazione topografica dei terreni e che pertanto la corrispondenza fra confini reali e confini eventualmente materializzati non potrà essere oggetto di contestazione degli acquirenti, dal confronto fra elaborati depositati in censo e stato di fatto si rilevano le seguenti non conformità:

quanto ai terreni

- 540 • non sono rappresentati ampliamenti e fabbricati eretti in aderenza al ricovero attrezzi retrostante l'edificio residenziale.
- non è rappresentata la tenso-struttura amovibile eretta a lato dei fabbricati di cui sopra.

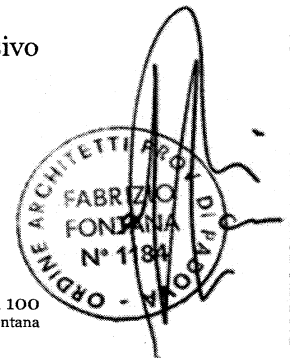
quanto ai fabbricati

- 545 • non sono censiti e rappresentati ampliamenti e fabbricati eretti in aderenza al ricovero attrezzi retrostante l'edificio residenziale.
- non è censita e rappresentata la tenso-struttura amovibile eretta a lato dei fabbricati di cui sopra.
- la planimetria dell'unità residenziale non riporta partizioni e destinazioni d'uso coerenti con lo stato di fatto.

550 I costi di adeguamento e conformazione censuaria saranno valutati in successivo paragrafo 2.19.

La vendita è da considerarsi a corpo e non a misura

Si veda allegato 08



2.7. lotto 02_storia catastale dei beni.555 Le attuali unità del presente lotto derivano da⁵:*catasto fabbricati (mapp.le 153)*

- 8/153/8,5 vani | VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/07/2015 in atti dal 02/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 36/2015) foglio b/1;

560 • B/1/153/8,5 vani | Impianto meccanografico del 01/01/1989

catasto terreni (mapp.le 153)

- 8/153/2.590 | TIPO MAPPALE del 03/04/1987 Pratica n. 109353 in atti dal 02/04/2003 (n. 6202.1/1987);
- 8/153/2.590 | FRAZIONAMENTO del 13/03/1984 in atti dal 30/11/1984 (n. 105) con variazione della particella 68;

565

- 8/68/11.264 | Impianto meccanografico del 20/03/1972;

catasto terreni (mapp.le 175)

- 8/175/1.490 | FRAZIONAMENTO del 28/03/1991 in atti dal 05/05/1994 (n.876.1/1991) con variazione della particella 68;

570

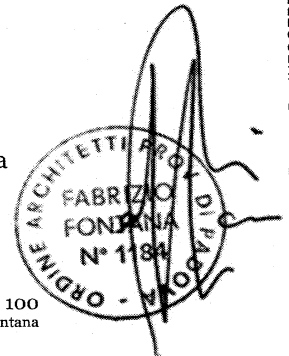
- 8/68/8.674 | FRAZIONAMENTO del 13/03/1984 in atti dal 30/11/1984 (n. 105) con variazione della particella 153;
- 8/68/11.264 | Impianto meccanografico del 20/03/1972;

catasto terreni (mapp.le 335)

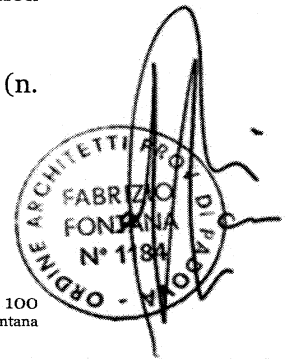
- 8/335/806 | FRAZIONAMENTO del 09/02/2018 Pratica n. PD0024861 in atti dal 09/02/2018 presentato il 09/02/2018 (n. 24861.1/2018) con soppressione della particella 173 e creazione delle particelle 336, 337, 338 e 339;

575

⁵ Il numero che precedete ogni modifica catastale intervenuta indica da sinistra a destra rispettivamente la sezione censuaria con il foglio/la particella/il subalterno/la consistenza.



- 580 • 8/173/2.920 | FRAZIONAMENTO del 28/03/1991 in atti dal 05/05/1994 (n.876.1/1991) con soppressione della particella 68 e creazione/modifica delle particelle 174 e 175.
 - 8/68/8.674 | FRAZIONAMENTO del 13/03/1984 in atti dal 30/11/1984 (n. 105) con variazione della particella 153;
 - 8/68/11.264 | Impianto meccanografico del 20/03/1972;
- catasto terreni (mapp.le 336)*
- 585 • 8/336/50 | FRAZIONAMENTO del 09/02/2018 Pratica n. PD0024861 in atti dal 09/02/2018 presentato il 09/02/2018 (n. 24861.1/2018) con soppressione della particella 173 e creazione delle particelle 336, 337, 338 e 339;
 - 590 • 8/173/2.920 | FRAZIONAMENTO del 28/03/1991 in atti dal 05/05/1994 (n.876.1/1991) con soppressione della particella 68 e creazione/modifica delle particelle 174 e 175.
 - 8/68/8.674 | FRAZIONAMENTO del 13/03/1984 in atti dal 30/11/1984 (n. 105) con variazione della particella 153;
 - 8/68/11.264 | Impianto meccanografico del 20/03/1972;
- 595 *catasto terreni (mapp.le 337)*
- 8/337/21 | FRAZIONAMENTO del 09/02/2018 Pratica n. PD0024861 in atti dal 09/02/2018 presentato il 09/02/2018 (n. 24861.1/2018) con soppressione della particella 173 e creazione delle particelle 336, 337, 338 e 339;
 - 600 • 8/173/2.920 | FRAZIONAMENTO del 28/03/1991 in atti dal 05/05/1994 (n.876.1/1991) con soppressione della particella 68 e creazione/modifica delle particelle 174 e 175.
 - 8/68/8.674 | FRAZIONAMENTO del 13/03/1984 in atti dal 30/11/1984 (n. 105) con variazione della particella 153;
 - 605 • 8/68/11.264 | Impianto meccanografico del 20/03/1972;



catasto terreni (mapp.le 339)

- 610 • 8/339/842 | FRAZIONAMENTO del 09/02/2018 Pratica n. PD0024861 in atti dal 09/02/2018 presentato il 09/02/2018 (n. 24861.1/2018) con soppressione della particella 173 e creazione delle particelle 336, 337, 338 e 339;
- 8/173/2.920 | FRAZIONAMENTO del 28/03/1991 in atti dal 05/05/1994 (n.876.1/1991) con soppressione della particella 68 e creazione/modifica delle particelle 174 e 175.
- 615 • 8/68/8.674 | FRAZIONAMENTO del 13/03/1984 in atti dal 30/11/1984 (n. 105) con variazione della particella 153;
- 8/68/11.264 | Impianto meccanografico del 20/03/1972.

2.8. lotto 02_ confini catastali dei beni.

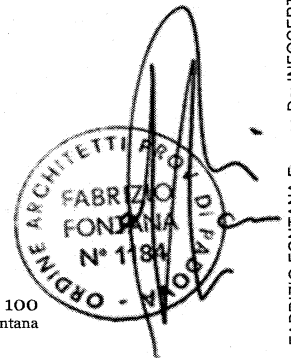
L'intero compendio ai terreni confina (in giro orario da nord) con:
particelle (foglio 8 Borgoricco) 67 (banchina stradale in proprietà del Comune di
620 Borgoricco), 101, 74, 174, 342 e 334.
Si veda allegato 08

2.9. lotto 02_ proprietà | eventuale sussistenza di diritti di proprietà e divisibilità in quote

625 Alla data della presente i beni risultano intestati in Conservatoria come in Censo e
cioè:

proprietà 1/1 (soggetto fallito)

630 Si veda capitolo provenienza.



2.10. lotto 02_ provenienza dei beni.

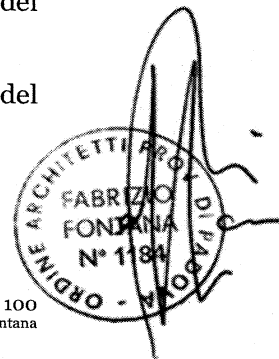
I beni di cui al presente lotto sono pervenuti agli attuali aventi titolo per:

quanto alla particella 153

- 635 • Il ricongiungimento totale di usufrutto in morte di [redacted] è del [redacted]
- Il ricongiungimento parziale di usufrutto in morte di [redacted] è del [redacted]
- 640 • Atto di donazione del [redacted], rep. [redacted] notaio [redacted] di Padova, trascritto a Padova il [redacted] con il quale [redacted] nato a [redacted] e [redacted] riservandosi l'usufrutto generale vitalizio donavano al [redacted] [redacted] che accettava la nuda proprietà del terreno censito con la particella 645 153 (ex 68/b) del foglio 8 (mq. 2.590).
- Atto di compravendita del [redacted], repertorio [redacted] notaio [redacted] di Padova, registrato a Padova il [redacted] ed ivi 650 trascritto il [redacted] con il quale [redacted] [redacted] acquistavano l'intero compendio (ex particella 68) da cui è derivata la particella 153.

quanto alle attuali particelle 335, 336, 337 e 339 e 175

- 655 • Il ricongiungimento totale di usufrutto in morte di [redacted] è del [redacted]
- Il ricongiungimento parziale di usufrutto in morte di [redacted] è del [redacted]



- 660 • Atto di donazione del [redacted] di
Padova, trascritto a Padova il [redacted]
[redacted] con cui [redacted]
[redacted]
riservandosi l'usufrutto generale vitalizio donavano al [redacted]
[redacted] che accettava la nuda proprietà dei terreni allora censiti con le
665 particelle 173 e 175 del foglio 8 di complessivi, all'epoca, 4.410 mq.
- Atto di compravendita del [redacted], repertorio [redacted] notaio
[redacted], registrato a Padova il [redacted] ed ivi
trascritto il [redacted] con il quale [redacted]
670 [redacted]
[redacted] acquistavano l'intero compendio
(particella ex 68) da cui sono derivate le particelle 335, 336, 337 e 339 (ex
173) e 175.

Si veda allegato 09

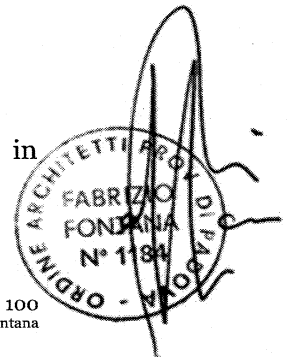
675 **2.11. lotto 02_occupazione | stato locativo | congruità del
canone**

I terreni ed i fabbricati al momento del sopralluogo risultavano utilizzati dalla famiglia dell'intestatario.

680 Dalle verifiche effettuate dalla curatela non sono emersi contratti di locazione registrati.

2.12. lotto 02_condominio

I beni non formano parte di un compendio immobiliare amministrato in condominio.



2.13. lotto 02_vincoli ed oneri

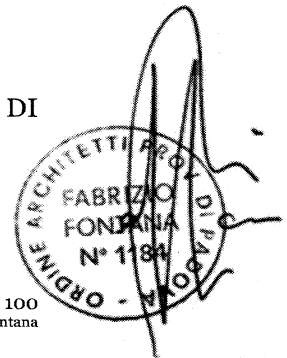
685 Dalle ricerche effettuate dallo scrivente non è emersa l'esistenza di vincoli ed oneri che permarranno a carico e/o a favore dell'acquirente i beni a meno di:

- vincolo a non edificare in data 20 luglio 1983 Rep. 18101 Notaio Merone di Camposampiero, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 5 agosto 1983 ai nn. 15607/12426, se ed in quanto tuttora esistente;
- 690 • la servitù di passaggio a favore per carri, pedoni e veicoli in genere, anche agricoli, costituita con l'atto in data 12 marzo 1999 Rep. 240.166 Notaio Doria di Padova e trascritta a Padova in data 26 marzo 1999 ai nn. 9233/6158 a carico delle attuali particelle 334 e 342 (ex 173) per 4 metri di larghezza su confine ad ovest.
- 695 • la servitù di passaggio pedonale e carraio e di sottoservizi costituita con atto di donazione del 21 marzo 2018, Repertorio 15052/9386 notaio Laura Mazzari, trascritto il 27/03/2018 - Registro Particolare 7730 Registro Generale 11824, a favore della particella 339 a carico della particella 334 contestualmente donata.
- 700 • Area soggetta a tutela ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m del decreto legislativo 42 del 22.01.2004.

2.14. lotto 02_formalità pregiudizievoli

Dalla verifica effettuata dallo scrivente presso la Conservatoria RR.II di Padova, a tutto il 23 settembre 2023, risultano sui beni oggetto del presente lotto le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/1994
Registro Particolare 3713 Registro Generale 18751
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 710 Beni colpiti: solamente particella 153 di consistenza pari all'attuale.



Tribunale Ordinario di Padova | Sezione Civile e Fallimentare
Giudice delegato | dott. G. G. Amenduni
Curatore fallimentare | dott.ssa L. Callegaro
Liquidazione giudiziale 06.2022

A favore: con sede

Debitori non datori di ipoteca:

715

Datori di ipoteca:

720

Durata: 10 anni
Valore: 80.000.000 lire
Note: -

725

- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/11/2022
Registro Particolare 33135 Registro Generale 49124
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 109/2022 del
03/11/2022

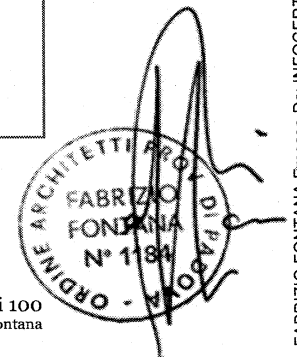
730

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Beni colpiti: presenti beni oltre altri
A favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE

735

Contro:

Valore: -
Note: -



740 Si veda allegato 04.

2.15. lotto 02_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.

A quanto consta dalla documentazione trasmessa dal Comune di Borgoricco su istanza dello scrivente il compendio risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

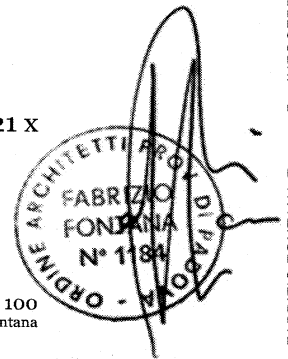
- 745 1. Concessione edilizia 114/83 del 10/09/1983.
2. Autorizzazione di ponte su fossato pratica 180/83, prot. 505699 del 2 novembre 1983.
3. Pratica edilizia 125/84 del 25/05/1984 variante alla pratica su precedente punto 1;
- 750 4. Permesso di agibilità del 6/09/1984 relativo ai soli annessi rustici;
5. Permesso di abitabilità del 03/09/1987 relativo all'abitazione,
6. Autorizzazione per recinzione fronte strada pratica 220/86 prot. 8546 del 12/12/1986;
- 755 7. Autorizzazione Pratica edilizia 21/14 del 15/07/2014 relativa a sanatoria e Parere di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167.181 del Dlgs 22/01/2004 n.42 modifiche forometriche, prolungamento di falde del solaio, modifiche ai camini e dei percorsi pedonali e carrabili.

760 Con riferimento alle pratiche e alle tavole grafiche messe a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Borgoricco via pec, si rilevano non conformità ed abusi rilevanti.

A solo titolo indicativo quelle di maggior rilievo risultano essere:

con riferimento alla figura che segue

- a. tettoia su annesso rustico originario legittimato;
b. annesso dimensioni ingombro a terra circa metri 18,50 x 11,50;
765 c. tenso-struttura amovibile dimensioni ingombro a terra circa metri 21 x 8;



- d. annesso dimensioni ingombro a terra circa metri 17 x 4,5;
e. annesso dimensioni ingombro a terra circa metri 8 x 8;
f. tettoia in lamiera
g. recinzioni lato est;
h. recinzione lato ovest.

770



775 *Con riferimento all'edificio residenziale.*

- Parziale diversa configurazione e destinazione d'uso di vani interni.
- Modifiche forometriche esterne.
- Differenti dimensioni esterne del fabbricato principale rispetto a quanto indicato in titolo originario e titolo a sanatoria.

780 Poiché l'area su cui insistono i beni è urbanisticamente agricola ed inoltre è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica è parere dello scrivente che non sia

pagina 37 di 100
architetto fabrizio fontana



possibile determinare la sanabilità parziale e/o totale degli illeciti amministrativi rilevati senza preventivamente redigere un progetto da sottoporre sia al Comune che all'Ente di tutela.

785 Ai fini della presente è pertanto solamente ipotizzabile la completa rimozione e rimessa in pristino di quanto rilevato, determinandone i costi conseguenti da detrarre ai fini valutati poiché i medesimi, così come le incombenze di carattere tecnico-amministrativo, permarranno a completo onere e carico dell'acquirente i beni.

790 Si veda successivo paragrafo 2.19 ed allegato 10

2.16. lotto 02_destinazione urbanistica delle aree

Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica in allegato 05.

Per quanto possa occorrere in sintesi i terreni del presente lotto risultano secondo il **Piano interventi vigente**.

- 795
- Parzialmente zona di tutela e fasce di rispetto stradale
 - Parzialmente Zona Agricola di Produzione E2
 - Parzialmente Zona agricola ad elevata frammentazione fondiaria e ambito di edificazione sottozona E2
 - Area soggetta a tutela ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m del decreto legislativo 42 del 22.01.2004.
- 800

Si veda allegato 05

2.17. lotto 02_attestazione di prestazione energetica

In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

805 Pur tuttavia è parere di chi scrive che, stante la tipologia e gli spessori degli involucri dell'immobile e dei serramenti nonché la tipologia di impianto di



riscaldamento, l'unità immobiliare oggetto della presente possa ragionevolmente considerarsi di classe energetica bassa, compresa verosimilmente fra G ed F.

2.18. lotto 02_descrizione dei beni

810 Comune..... Borgoricco | PD
Codice Istat..... 028013
Popolazione residente 2011..... 8.478
Popolazione residente 2019..... 8.903
Classificazione sismica al 2015 Zona 3

815 Superficie..... 20,49 Km^q
Densità 2019 434,50 ab/Km^q
Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato 11 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.

La descrizione si limiterà alle parti legittimate da titoli.

820 Trattasi di fabbricato residenziale con annesso rustico e terreno scoperto pertinenziale e agricolo, il tutto con accesso dalla via Pelosa nel quadrante nord-occidentale del Comune di Borgoricco.

Borgoricco è comune posto nel quadrante nord-orientale della provincia di Padova dal cui capoluogo di provincia dista circa 20 km ed è compreso fra (da nord in senso orario) i comuni di Camposampiero, Massanzago, Santa Maria di Sala, Villanova di Camposampiero, Campodarsego e San Giorgio delle Pertiche.

825 La via Pelosa è viabilità comunale con direzione longitudinale (ovest-est) facente parte del cosiddetto reticolato Romano.

Il lotto, civico 91, è ubicato ai confini con il Comune di Camposampiero.

830 *Quanto al fabbricato residenziale*

Il fabbricato oggetto della presente è costruzione residenziale, risalente ai primi anni ottanta del secolo scorso, eretta con tecniche tradizionali dell'epoca e oggetto di parziali minimi aggiustamenti operati nel tempo.



835 L'immobile versa in discrete condizioni di manutenzione con finiture ed impianti per lo più risalenti all'epoca di costruzione a meno di taluni vani modificati ed adattati ad altri usi (non legittimati da titoli) che hanno finiture più recenti.

Di pianta irregolare è caratterizzata formalmente da volumi in sequenza di altezze diverse con coperture a doppia falda. Per la descrizione dei vani come licenziati si rimanda al precedente paragrafo 2.4.

840 *Quanto all'annesso ricovero attrezzi*

Il fabbricato oggetto della presente è costruzione uniformata a grande semplicità con ingombro planimetrico pari a circa 10x8 metri e altezza interna di circa 460 cm.

Eretta con tecnico tradizionali dell'epoca si presenta in condizioni mediocri.

845 Si rileva probabile presenza di copertura in lastre di fibro-cemento con amianto.

Come già anticipato in narrativa che precede si ometterà la descrizione degli edifici e delle parti di edifici e tettoie non legittimate da titoli.

I terreni agricoli risultano parzialmente destinati ad orto ed in parte coltivati.

850 Si rileva che le particelle retrostanti 339 e quindi 175 possono anche accedere da fascia di terreno ad ovest così come stabilito esplicitamente dalle apposite servitù di passaggio costituite e di cui si è fatto già cenno.

Gli edifici e i manufatti (compresa la tenso-struttura amovibile) - nonché le opere fondazionali interrate - non legittimati dovranno essere rimossi a cura e spese dell'acquirente.

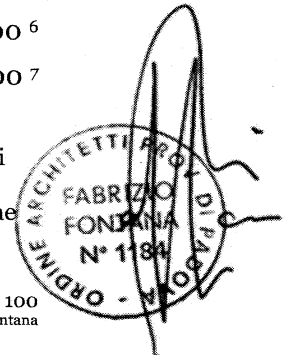
855 **2.19. lotto 02_valore stimato**

Considerato quanto anticipato ed i seguenti dati metrici indicativi:

- a. Sup. vani principali e accessori diretticirca mq. 245,00 ⁶
- b. Sup. vani accessori indiretti circa omog.mq. 60,00 ⁷

⁶ Valorizzato al 100% comprensivo di spessore murature perimetrali e detratti i corpi di fabbrica e/o le superfici da conformare ai titoli abilitativi;

⁷ annesso rustico e sottotetto legittimati, omogeneizzati come pertinenziali ad abitazione



c. Sup. terreno pertinenziale all'abitazione (2.260 mq.) .circa omog.mq. 64,00 ⁸

860 d. Sup. terreno agricolocensuari mq. 3.209,00 ⁹

Per le superfici a, b, c le quotazioni immobiliari medie unitarie per beni funzionalmente affini di zona¹⁰ oscillano alla data della perizia nel range 600,00-1.700,00 euro/mq.

Attraverso la valutazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni e
865 quindi considerato quanto già rilevato in narrativa che precede soprattutto
concernente la qualità dei beni, la destinazione d'uso e la situazione impiantistica
si perviene alla determinazione di un gradiente qualitativo che fissa il prezzo
unitario in euro 950,00/mq. che, moltiplicato per la superficie lorda commerciale
come sopra determinata, valorizza il bene in euro arrotondati¹¹ 289.000,00
870 (diconsi euro duecentoottantanovemila/00) già comprensivo della detrazione dei
costi stimati esplicitamente o implicitamente nei punti che precedono 2.6, 2.15 e
2.18.

A tale valore va tuttavia sommato il valore del terreno agricolo (d) che viene
valorizzato all'attualità per arrotondati euro 5/mq.¹² e quindi una corrispondente
875 valutazione pari ad euro 16.000,00 (diconsi euro sedicimila/00) ed un valore
complessivo del lotto a libero mercato pari ad arrotondati euro 305.000,00
(diconsi euro trecentocinquemila/00)

È tuttavia opinione dello scrivente consulente che il valore finale debba essere
880 ulteriormente corretto in funzione di:

- riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) (-10%);

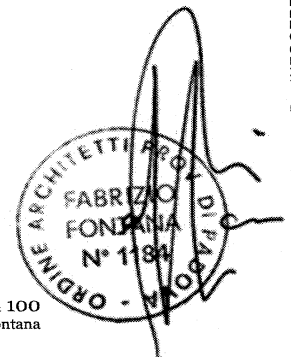
⁸ omogeneizzati come pertinenziali ad abitazione

⁹ Particella 335, 336, 337, 339 e 175.

¹⁰ Con la precisazione che l'area di indagine è stata ragionevolmente ampliata essendo carenti in sito valori utili per la tipologia/destinazione d'uso.

¹¹ multiplo 1.000,00.

¹² Vam 2023 | Provincia Padova, zona agraria 3.



- riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (pronto realizzo -5%);

885

Il valore complessivo dei beni immobili¹³ oggetto del presente lotto da porre a base d'asta alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui giacciono è pertanto pari ad euro arrotondati¹⁴ **261.000,00 (diconsi euro duecentosessantunomila/00).**

890

Ai soli fini fiscali, al momento del trasferimento, il peso percentuale di valore dei singoli beni con destinazione omogenea è da considerarsi la seguente:

- mapp.le 153 (residenziale e terreno pertinenziale)¹⁵ 94,75%
- mapp.li 175, 335, 336, 337 e 339 (terreno agricolo non edificabile) 5,25%

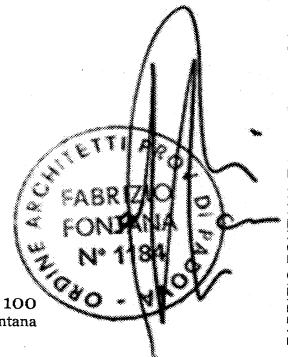
Si rammenta che il soggetto fallito è proprietario per l'intero.

895

¹³ Sono ovviamente da escludersi gli arredi, i complementi d'arredo e le attrezzature interne.

¹⁴ multiplo 1.000,00.

¹⁵ Comprensivo dei costi di conformazione essendo le non conformità tutti ubicati sostanzialmente sulla particella 153



capitolo 4. lotto 04_terreni agricoli di complessivi circa 14.000 mq.
 censuari con accesso dalla via Colombaretta a Camposam-
 piero di Padova.

1080



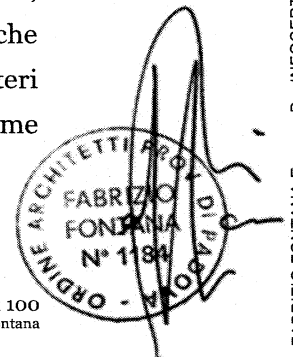
4.1. lotto 04_diritto venduto

1085 **quota 1/1 di proprietà.**

Nel lotto sono da considerarsi compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti nonché l'eventuale quota proporzionale sulle parti comuni degli interi edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come

1090 previste dall'art. 1117 e segg. del C.C.

pagina 51 di 100
 architetto fabrizio fontana



4.2. lotto 04_ubicazione dei beni

Comune di Camposampiero, con accesso dalla via Colombaretta

Coordinate geografiche lat. 45°33'10.1"N– long. 11°56'30.2"E

[\(link google maps su pdf originario\)](#)

1095 4.3. lotto 04_qualità dei beni

terreni agricoli di complessivi circa 14.000 mq.

4.4. lotto 04_composizione dei beni

n. 3 mappali catastali rispettivamente di censuari mq. 6.240, 7.620 e 140

4.5. lotto 04_identificazione catastale odierna dei beni.

1100 Unità immobiliari così distinte in censo:

10 | Nct, CAMPOSAMPIERO(PD), **foglio 22, mappale 635**, tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 6240, rendita R.D. Euro 40,83; R.A. Euro 29,00

1105 11 | Nct, CAMPOSAMPIERO(PD), **foglio 22, mappale 637**, tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 7620, rendita R.D. Euro 49,86; R.A. Euro 35,42

12 | Nct, CAMPOSAMPIERO(PD), **foglio 22, mappale 639**, tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 140, rendita R.D. Euro 1,11; R.A. Euro 0,72

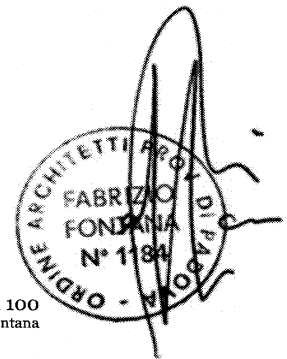
I beni risultano intestati in censo alla data dell'ispezione a:

1110



proprietà 1/1 (soggetto fallito)

Si veda allegato 16



1115 **4.6. lotto 04_correttezza dell'accatastamento.**

Premettendo che non forma parte dell'incarico la rilevazione topografica dei terreni e che pertanto la corrispondenza fra confini reali e confini eventualmente materializzati non potrà essere oggetto di contestazione degli acquirenti, dal confronto fra elaborati depositati in censo e stato di fatto si rileva sostanziale
1120 conformità. La vendita è da considerarsi a corpo e non a misura.

4.7. lotto 04_storia catastale dei beni.

L'attuale unità deriva da¹⁷:

quanto al mappale 635:

- 1125 • 22/635/6.240 | FRAZIONAMENTO del 17/01/2013 Pratica n. PD0011655 in atti dal 17/01/2013 presentato il 17/01/2013 (n. 11655.1/2013) con soppressione oltre altro delle particelle 18 e 181;
- 22/18/12.770 | FRAZIONAMENTO del 01/02/1984 in atti dal 12/10/1990 (n.274.31/1984) con creazione della particella 181;
- 22/18/13.110 | Impianto meccanografico del 29/03/1972.

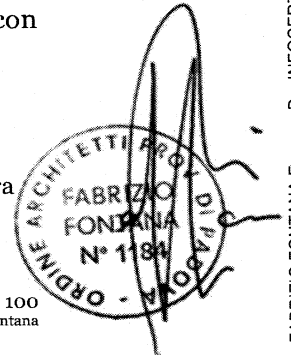
1130 quanto al mappale 637:

- 22/637/7.620 | FRAZIONAMENTO del 17/01/2013 Pratica n. PD0011655 in atti dal 17/01/2013 presentato il 17/01/2013 (n. 11655.1/2013) con soppressione oltre altro delle particelle 19 e 181;
- 22/19/14.960 | Impianto meccanografico del 29/03/1972.

1135 quanto al mappale 639:

- 22/639/140 | FRAZIONAMENTO del 17/01/2013 Pratica n. PD0011655 in atti dal 17/01/2013 presentato il 17/01/2013 (n. 11655.1/2013) con soppressione oltre altro delle particelle 18 e 181;

¹⁷ Il numero che precedete ogni modifica catastale intervenuta indica da sinistra a destra rispettivamente la sezione censuaria con il foglio/la particella/il subalterno.



- 1140
- 22/181/340 | FRAZIONAMENTO del 01/02/1984 in atti dal 12/10/1990 (n.274.31/1984) con creazione della particella 181;
 - 22/18/13.110 | Impianto meccanografico del 29/03/1972.

Si rileva continuità dei passaggi di catasto.

4.8. lotto 04_confini catastali dei beni.

1145 L'intero compendio ai terreni confina (in giro orario da nord) con:
particelle (foglio 22 Camposampiero) viabilità comunale Colombaretta, 640, 636,
638, 106, 50, 654, 655, 90 e 519.

Si veda allegato 17

4.9. lotto 04_proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote

1150 Alla data della presente i beni risultano intestati in Conservatoria come in Censo e
cioè:

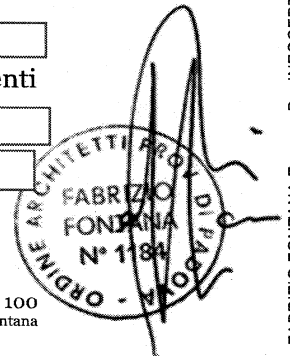
-

1155 **proprietà 1/1** (soggetto fallito)

4.10. lotto 04_provenienza dei beni.

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti agli attuali aventi titolo per:

- Atto di divisione del di Borgoricco
Repertorio , trascritto a Padova il
1160 con il quale i precedenti
proprietari indivisi cadauno per la quota di 1/2 di proprietà



1165

[redacted]
[redacted] contestualmente si assegnavano
rispettivamente le particella 635, 637 e 639 (presente lotto) il primo e le
particelle 636, 638 e 640 il secondo.

- Ricongiungimento totale di usufrutto in morte di [redacted] è del
[redacted].

1170

- Atto di compravendita del [redacted] notaio [redacted] di
Padova, Repertorio [redacted], trascritto a Padova il del [redacted]
[redacted], con il quale i signori [redacted]

1175

[redacted]
[redacted], acquistavano dalla
signora [redacted]

c.fisc. [redacted] rispettivamente i primi due per la nuda
proprietà per 1/2 cadauno e il terzo per la quota 1/1 di usufrutto e
congiuntamente per l'intero i beni allora censiti con le particelle 18, 19 e

1180

181.

Si veda allegato 18

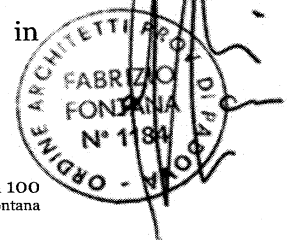
4.11. lotto 04_occupazione | stato locativo | congruità del canone

1185

I terreni al momento del sopralluogo risultavano coltivati ancorché, dalle verifiche
effettuate dalla curatela, non siano emersi contratti di locazione registrati.

4.12. lotto 04_condominio

I beni non formano parte di un compendio immobiliare amministrato in
condominio.



4.13. lotto 04_vincoli ed oneri

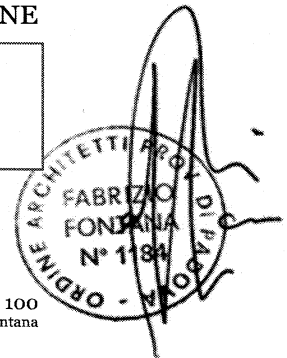
1190 Dalle ricerche effettuate dallo scrivente non è emersa l'esistenza di vincoli ed oneri che permarranno a carico e/o a favore dell'acquirente i beni a meno di:

- poiché il confine a nord è individuato da fossato e l'attuale attraversamento tombato ricade subito all'interno della proprietà confinante posta ad est, l'acquirente i beni dovrà farsi carico a propria cura e spese della
- 1195 realizzazione del nuovo passaggio tombato.
- Il versante nord è attraversato da linea elettrica su pali. E' pertanto da intendersi gravato di servitù tecnologica ancorché non si siano rinvenuti documenti in atti.
- area soggetta a tutela ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m del decreto
- 1200 legislativo 42 del 22.01.2004.

4.14. lotto 04_formalità pregiudizievoli

Dalla verifica effettuata dallo scrivente presso la Conservatoria RR.II di Padova, a tutto il 23 settembre 2023, risultano sui beni oggetto del presente lotto le seguenti formalità:

- 1205 • TRASCRIZIONE CONTRO del 30/11/2022
Registro Particolare 33135 Registro Generale 49124
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 109/2022 del
03/11/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
- 1210 Beni colpiti: presenti beni oltre altri
A favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE



1215 Contro:

1/1 proprietà.

Valore: -

Note: -

1220 Si veda allegato 04.

4.15. lotto 04_ regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.

A quanto consta dalla documentazione trasmessa dal Comune di Borgoricco su istanza dello scrivente il compendio non risulta essere stato oggetto di pratiche edilizie.

1225 4.16. lotto 04_ destinazione urbanistica delle aree

Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica in allegato 14.

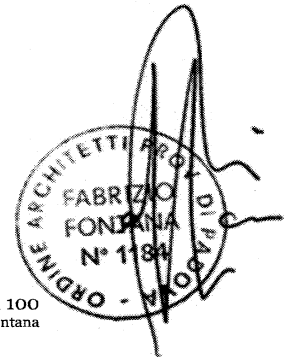
Per quanto possa occorrere in sintesi i terreni del presente lotto risultano secondo il **Piano interventi vigente**.

- Viabilità, area di circolazione
- 1230 • Agro-Centuriato (PTRC)
- Vincolo Archeologico D.Lgs. n° 42/2004 agro-centuriato
- Zone sismiche: Zona 3 (intero territorio comunale) - O.P.C.M. n° 3274/2003
- Idrografia principale / Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904

1235 Si veda allegato 14

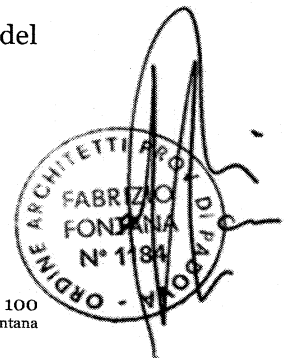
4.17. lotto 04_ attestazione di prestazione energetica

Non soggetto



4.18. lotto 04_descrizione dei beni

- Comune..... Camposampiero | PD
- 1240 Codice Istat..... 028019
- Popolazione residente 201112.019
- Popolazione residente 2019..... 11.978
- Classificazione sismica al 2015 Zona 3
- Superficie..... 21,12 Kmq
- 1245 Densità 2019 567,14 ab/Kmq
- Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato 19 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.
- Trattasi di terreno situato in via Colombaretta a Camposampiero.
- Camposampiero è Comune posto nel quadrante nord-orientale della provincia di Padova dal cui capoluogo di provincia dista circa 24 km ed è compreso fra (da nord in senso orario) i comuni di Loreggia, Piombino Dese, Trebaseleghe, Massanzago, Borgoricco, San Giorgio delle Pertiche e Santa Giustina in Colle.
- La via Colombaretta è viabilità comunale con direzione longitudinale (ovest-est) collocata nella porzione meridionale del territorio comunale.
- 1255 Il terreno è ubicato sul versante meridionale della viabilità ad est dell'incrocio con la via Leonardo da Vinci.
- Trattasi di terreno agricolo coltivato con accesso dalla via Colobaretta attualmente per il tramite di una porzione tombata del fossato in proprietà di tersi. Come già indicato in narrativa che precede l'acquirente i beni dovrà farsi carico di realizzare
- 1260 previo accordo con il Comune e il Consorzio di Bonifica un ingresso diretto dalla viabilità comunale.
- Si rileva presenza di linea elettrica aerea su pali sul versante settentrionale del compendio.



4.19. lotto 04_valore stimato

1265 Considerato quanto anticipato ed i seguenti dati metrici indicativi:

b. Sup. terreno agricolocensuari mq. 14.000,00

Il valore del terreno agricolo viene valorizzato all'attualità per arrotondati euro 5/mq.¹⁸ con un corrispondente controvalore complessivo pari ad euro 70.000,00.

È tuttavia opinione dello scrivente consulente che il valore finale debba essere

1270 ulteriormente corretto in funzione di:

- riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) (-5%);
- riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (pronto realizzo -5%);

1275 Il valore complessivo dei beni immobili¹⁹ oggetto del presente lotto da porre a base d'asta alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui giacciono è pertanto pari ad euro arrotondati²⁰ **63.000,00 (diconsi euro sessantatremila/00).**

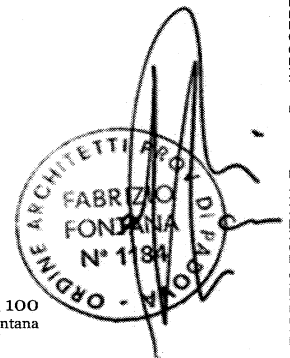
Si rammenta che il soggetto fallito è proprietario per l'intero.

1280

¹⁸ Vam 2023 | Provincia Padova, zona agraria 3.

¹⁹ Sono ovviamente da escludersi gli arredi, i complementi d'arredo e le attrezzature interne.

²⁰ multiplo 1.000,00.





capitolo 8. Valori riepilogativi dei lotti.I valori a base d'asta dei singoli lotti sono in sintesi i seguenti⁴¹:

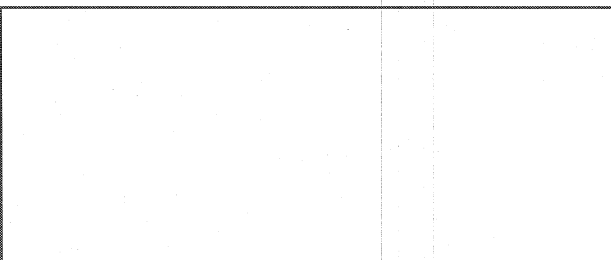
	quota intera		quota soggetti falliti
lotto 02	261.000,00	1	261.000,00
lotto 04	63.000,00	1	63.000,00

2220

allegati

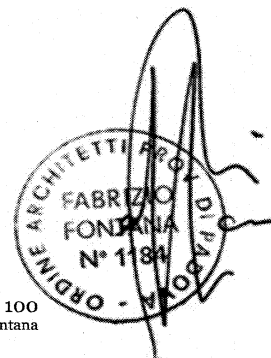
(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

2225



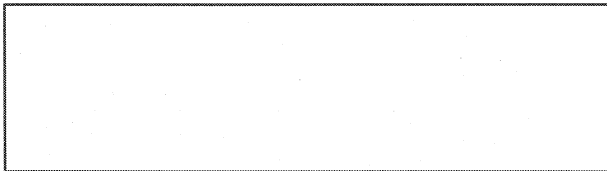
2230

- allegato 07 lotto 02_Visure storiche catastali
- allegato 08 lotto 02_Mappa catastale
- allegato 09 lotto 02_Titoli di provenienza
- allegato 10 lotto 02_Titoli edilizi messi a disposizione da Comune

⁴¹ Per i dettagli si rimanda alla lettura approfondita nei singoli capitoli.

allegato 11 lotto 02_Rilievo fotografico

2235



allegato 16 lotto 04_Visure storiche catastali

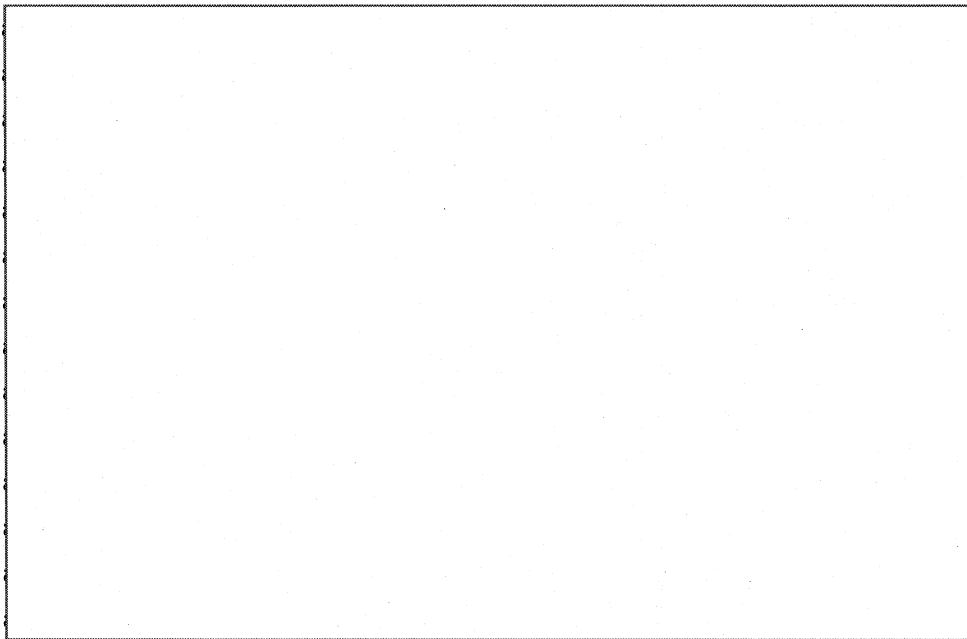
allegato 17 lotto 04_Mappa catastale

2240

allegato 18 lotto 04_Titoli di provenienza

allegato 19 lotto 04_Rilievo fotografico

2245



2250

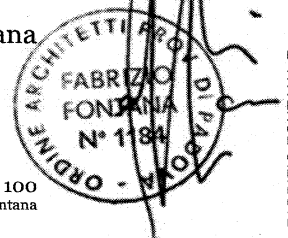
2255

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Padova, lì 29 novembre 2023

2260

architetto fabrizio fontana



pagina 100 di 100
architetto fabrizio fontana

